

PROTOKOLL



vom 28. Sep. 1982

Nr. 1630

Stadt Frauenfeld

Arealüberbauungsplan "Zürcherstrasse 105", Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 25. August 1982 ersucht der Stadtrat Frauenfeld den Regierungsrat um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Zürcherstr. 105". Den Beilagen der Stadt ist zu entnehmen, dass beim Planaufgabe- und Beschlussesverfahren den formellen Anforderungen des Baugesetzes entsprochen wurde. Während der Auflage ging eine Einsprache ein, die der Stadtrat mit Beschluss Nr. 643 vom 25. August 1982 abwies. In der Folge wurde weder Beschwerde beim Regierungsrat erhoben, noch eine Gemeindeabstimmung verlangt. Daher steht in formeller Hinsicht der Genehmigung nichts entgegen.
2. Das Areal Zürcherstrasse 105 umfasst 5'325 m²; es liegt in der Stadtkernzone K4. Heute steht im östlichen Teil des Areals eine schützenswerte Villa aus der Zeit des Jugendstils. Mit dem vorliegenden Arealüberbauungsplan wird die Villa erhalten. Der grosse Park wird aber zum grössten Teil den Neubauten zum Opfer fallen. Für die Gestaltung der Freiflächen liegt ein "Grünflächenplan 1 : 500" vor. Er ist aber zu allgemein, sodass der Stadtrat ersucht wird, beim Baugesuch einen detaillierten Bepflanzungsplan zu verlangen, aus dem ersichtlich ist, welche Bäume und Sträucher erhalten werden können. Sowohl die Erhaltung der Villa als auch die Schonung des Parkes liegen im öffentlichen Interesse.

3. Das Areal ist für die Berechnung der Ausnützung parzelliert; die Fläche, die für die projektierten Neubauten in Anspruch genommen wird, beträgt 3'316 m². Mit dem Arealüberbauungsplan wird eine Ausnützung von 1.095 gewährt; damit ist der Bonus nicht voll ausgeschöpft.
4. Die Architektur der Bauten entspricht den heutigen Erkenntnissen. Vorgesehen sind grosse Satteldächer, die den Einbau von Attikawohnungen ermöglichen; diese sind für den Benützer attraktiv: sie können als Vorteil für die Gesamtüberbauung gewertet werden, weil damit das Angebot verschiedener Wohnungstypen grösser wird. Gesamthaft werden neu max. 36 Wohnungen erstellt. Die Wohnungsgrundrisse sowie die architektonische Gestaltung der Bauten sind gut.
5. Durch den Arealüberbauungsplan werden auch Spiel- und Abstellplätze sowie Garagen festgelegt; 35 Abstellplätze sind in einer Tiefgarage zusammengefasst. Die einzige Ein- und Ausfahrt für den Motorfahrzeugverkehr führt auf die Rebstrasse, damit werden die Verkehrsflächen minimal gehalten. Im übrigen sind sie von den Fusswegen getrennt geführt. Das ist ein erheblicher Vorteil für die Benützer.
6. In der vorliegenden Sonderbauordnung sind die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise gesamthaft gesehen gering. In planerischer Sicht ist die Arealüberbauung gut; es wird damit doch eine gesamthaft bessere Lösung erzielt. Der Arealüberbauungsplan ist zweckmässig; er kann daher genehmigt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Arealüberbauungsplan "Zürcherstrasse 105" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage eines Plansatzes der Arealüberbauung mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Plansatzes der Arealüberbauung mit Genehmigungsvermerk, sowie der Akten.



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mi